

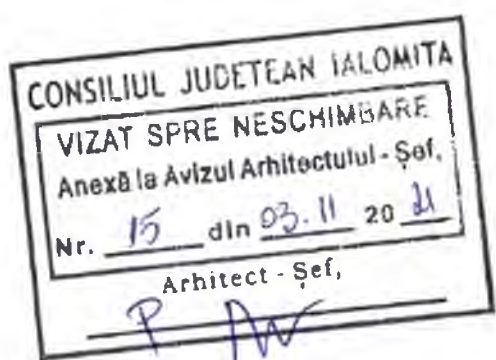
---

**Elaborare Plan Urbanistic Zonal – ÎNFIINȚARE SERĂ LEGUMICOLĂ**  
**Comuna Moldoveni, Județul Ialomița**

---

Memoriu de prezentare pentru

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL- ÎNFIINȚARE SERĂ LEGUMICOLĂ**



---

DATA ELABORARE:	NOIEMBRIE 2021
BENEFICIAR:	SC MARCOS INTERNATIONAL IMPORT EXPORT SRL
PROIECT NR.	DU40/08.2021
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL

---

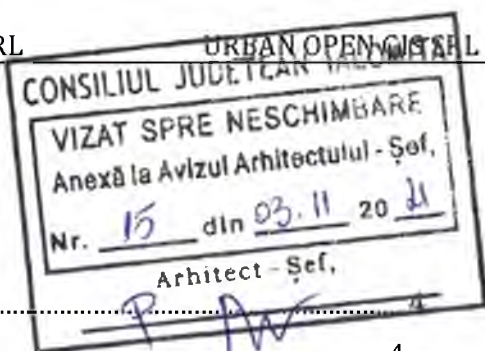
**COLECTIV DE ELABORARE**

---

PROIECTANT GENERAL SC URBAN OPEN GIS SRL

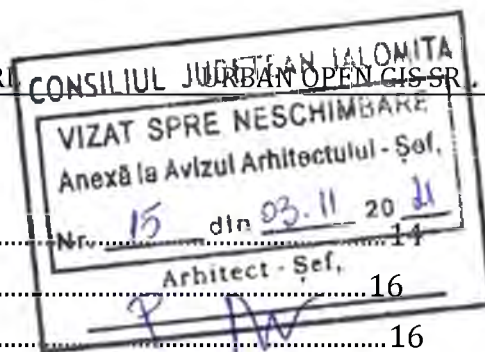
- șef de proiect- Urbanist Georgiana PÎRVU  
Proiectat. Desenat Urbanist Andreea BĂCANU  
Urbanist Vlad DOBRESCU





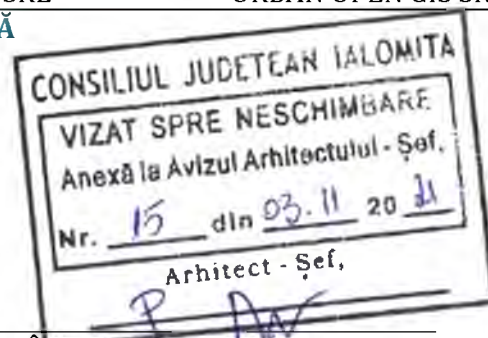
## Cuprins

1	INTRODUCERE .....	
1.1	DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI .....	4
1.2	OBIECTUL LUCRĂRII.....	4
2	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE .....	6
2.1	EVOLUȚIA ZONEI.....	6
2.2	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	6
2.3	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	6
2.3.1	RELIEFUL .....	6
2.3.2	FLORA ȘI FAUNA.....	7
2.3.3	DATE HIDROGEOLOGICE.....	7
2.3.4	DATE CLIMATICE.....	7
2.3.5	VEGETAȚIA .....	8
2.3.6	DATE GEOLOGICE GENERALE.....	8
2.3.7	DATE GEOTEHNICE .....	8
2.4	PATRIMONIUL CONSTRUIT .....	9
2.5	CIRCULAȚIA.....	9
2.6	OCUPAREA TERENURILOR. LIMITELE ȘI VECINĂȚĂȚI.....	9
2.7	SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUIȚE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE.....	9
2.8	REGLEMENTĂRI ÎN VIGOARE .....	9
2.9	CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL, URBANISTIC.....	9
2.10	TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI.....	10
2.11	ECHIPARE EDILITARA.....	10
2.12	PROBLEME DE MEDIU .....	10
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.....	11
3.1	OBIECTIVE NOI, SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM.....	11
3.2	DETALII PRIVIND CONSTRUCȚIA.....	11
3.3	ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI .....	12
3.4	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICATORI URBANISTICI 12	
3.4.1	ZONIFICAREA TERITORIULUI.....	12
3.4.2	PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI .....	12
3.4.3	INDICATORI URBANISTICI .....	12
3.4.4	REGIMUL DE ALINIERE.....	12
3.5	ECHIPAREA EDILITARA.....	13
3.5.1	ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ.....	13
3.5.2	ALIMENTAREA CU APĂ.....	13
3.5.3	CANALIZAREA.....	14



3.5.4	ÎNCĂLZIREA.....	14
3.6	PROTECȚIA MEDIULUI .....	14
3.6.1	POLUAREA AERULUI.....	16
3.6.2	POLUAREA SONORĂ.....	16
3.6.3	POLUAREA APEI DE SUPRAFAȚĂ ȘI A PÂNZEI DE APĂ FREATICĂ.....	16
3.6.4	POLUAREA SOLULUI .....	16
3.6.5	DEȘEURILE.....	17
3.7	ARII NATURALE PROTEJATE.....	17
3.8	ZONE DE RISC NATURAL - ALUNECĂRI DE TEREN ȘI INUNDAȚII.....	17
3.8.1	CATEGORIA GEOTEHNICA.....	17
3.8.2	MONITORIZAREA GEOTEHNICĂ.....	18
3.9	CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE.....	19
3.10	CATEGORII DE COSTURI.....	19
3.11	ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI.....	19
4	CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE.....	20

Type text here

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎNFIINȚARE SERĂ LEGUMICOLĂ****1 INTRODUCERE****1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

DENUMIRE	PLAN URBANISTIC ZONAL - ÎNFIINȚARE SERĂ LEGUMICOLĂ
BENEFICIAR	SC MARCOS INTERNATIONAL IMPORT EXPORT SRL
PROIECTANT	URBAN OPEN GIS SRL Str. Petre Tina, nr.2, Bl. L9B, Sector 3, București
PROIECT NR.	DU40/08.2021
DATĂ ELABORARE	NOIEMBRIE 2021

**1.2 OBIECTUL LUCRĂRII**

Obiectul lucrării este elaborarea PUZ-ului pentru terenul amplasat în zona de est a comunei Moldoveni din Județul Ialomița, teren care are ca beneficiar pe SC MARCOS INTERNATIONAL IMPORT EXPORT SRL în calitate de superficial (contract de constituire a dreptului de superficial între Nedelcu Gheorghe, proprietar și Societatea MARCOS INTERNATIONAL IMPORT EXPORT Societate cu Răspundere Limitată, superficial)

Prin prezenta documentație se solicită schimbarea utilizării funcționale terenului în suprafață de 17300 mp, având categoria de folosință arabil, amplasat în totalitate în intravilanul comunei Moldoveni, conform extras de carte funciară nr.23373/27.05.2021. Conform PUG comuna Moldoveni terenul din intravilan cu suprafața de 17300 mp este situat în zona L - Zona de locuit.

Conform Planului Urbanistic General al Comunei Moldoveni, reglementările urbanistice prevăd dezvoltarea unei zone rezidențiale. De la momentul aprobării Planului Urbanistic General până în prezent, în această zonă nu s-au construit locuințe, așa cum prevede documentația de urbanism menționată. De asemenea, terenurile din imediata vecinătate a amplasamentului care face obiectul PUZ sunt libere de construcții și sunt terenuri arabile. Prin urmare, coroborând analizele efectuate se poate conștientiza faptul că vocația zonei nu este aceea de locuire.

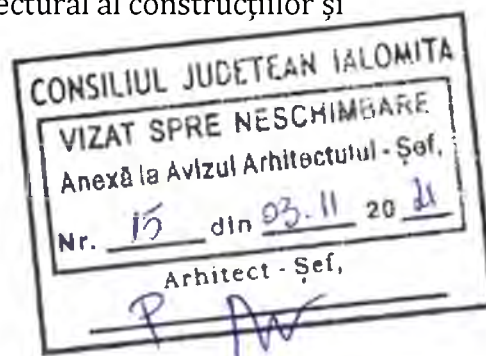
Obiectul Planului Urbanistic Zonal îl constituie de asemenea rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice de pe amplasament, determinarea condițiilor de amplasare, rezolvarea problemelor urbanistice, propunerea de zonificare și reglementare a acestei zone cuprinzând elemente tehnice și urbanistice, ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru obținerea Autorizației de Construire, respectiv:

- regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor;
- modul de ocupare și utilizare a terenului P.O.T. și C.U.T.
- relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- permisivități și constrângeri urbanistice;
- rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale și a echipării tehnico-edilitare;

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎNFIINȚARE SERĂ LEGUMICOLĂ**

- dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor și amenajărilor exterioare;
- parcaje
- zone verzi;





## 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul pentru care se solicită întocmirea P.U.Z., se situează în partea de est a comunei, cu acces din drumurile de exploatare De 173/5, De 173/7 și De 173/10. De asemenea, terenul beneficiază de accesibilitate ridicată prin amplasarea acestuia în apropierea drumului județean DJ101, drum care asigură legătura cu gara Armășești.

Terenul este compus din :

- imobilul cu nr. cadastral **nr. 23373**, înscris în cartea funciară **nr. 23373/27.05.2021** comuna Moldoveni, amplasat în tarlăua 173/6, parcelele 4, 5, 6, 7, 7/1 și 8, cod postal 927107, în suprafață de 17300mp, având categoria de folosință arabil, fiind în totalitate amplasat în intravilanul comunei Moldoveni conform extras de carte funciară nr. 23373/27.05.2021.

### 2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal face parte din teritoriul administrativ al comunei Moldoveni. Terenul cu suprafața de 17300mp se învecinează după cum urmează:

- la est - nr. cad. 23365
- la vest - nr. cad. 23352
- la nord - De 173/7
- la sud - De 173/5

### 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

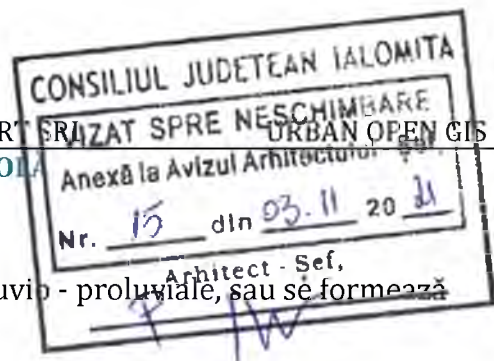
#### 2.3.1 RELIEFUL

Din punct de vedere morfologic, comuna Moldoveni este situată în Câmpia Română, pe o zonă de tranziție între Câmpia de divagare Adâncată - Potlogeni și Câmpia Bărăganului de mijloc. La sud este limitată de Câmpia Mostiștei. Situată într-o zonă de convergență hidrografică relieful comunei și a zonelor adiacente prezintă o densitate mare sub raport hidrografic, iar contrastele morfologice lipsesc.

Pe teritoriul comunei sunt evidențiate următoarele zone:

- zona de luncă antropică modificată prin amenajarea unui dig de pământ pentru apărarea împotriva inundațiilor;
- zona de luncă adiacentă cursului râului Ialomița;
- zona de terasă joasă cu dezvoltare redusă în extravilanul comunei.

Altitudinile din teritoriul administrativ al comunei oscilează în jurul cotei de 57 - 60 m, doar la limita de nord a comunei este înregistrată cota de 62,5 m. Interfluviile sunt joase



iar în cuprinsul lor se produc inundații și colmatări aluvio - proluviale, sau se formează zone umede mlăștinoase.

### 2.3.2 FLORA ȘI FAUNA

Cea mai mare parte a suprafeței comunei Moldoveni este acoperită cu soluri cu o fertilitate ridicată. Solul care reprezintă 98% din teritoriul comunei Moldoveni este format din cernoziom cambie, sol propice cultivării cerealelor.

Vegetația nativă specifică zonei de stepă, în care domina Festuca Valesiaca, Stipa lessingiana și apar tufișuri de Prunus Spinosa, Cerasus fructicosa a fost practic complet înlocuită în prezent de culturile agricole.

Vegetația din lunca, mult mai variată, reflectând condițiile foarte diferite de umiditate, a fost înlocuită în cea mai mare parte de culturile agricole. În lunca se găsesc încă suprafețe însemnate cu pajiști mezofile sau hidrofile, precum și zăvoaie.

Fauna sălbatică a județului Ialomița este reprezentată de elemente tipice adaptate agrobiocenozelor din zonele de stepă și silvostepă ca: iepurele, potarnichea, prepelița, soparla de iarba, șarpele, dihorul de stepă, nevastuica, șobolan, fazanul, ciocârlie, graur, guguștiuc, porumbel sălbatic, turturica, sturz.

Fauna pădurilor de câmpie este alcătuită din exemplare de căprior, cerb, jder de copac, mistret, viezure, veverițe, câinele enot sau mangutul (*Nyctereutes procynoides ussuriensis Matschie*), ciocanitoare, bufnite, porumbel gulerat, sticleți, fazani, melci.

Fauna lacurilor și lacurilor este reprezentată de vidra (*Iutra lutra*), vulpe (*Vulpes vulpes*), becatina comună, lișta, rata sălbatică, melci, acvila, șoimul, lebădă.

Peștii care populează apele lacurilor și bălților sunt: carasul, crapul, platica, bibanul, salaul și stiuca.

### 2.3.3 DATE HIDROGEOLOGICE

Din punct de vedere hidrografic teritoriul comunei Moldoveni aparține bazinului hidrografic al râului Ialomița.

Râul Ialomița prezintă un curs puternic meandrat, o vale asimetrică cu versantul drept abrupt, iar cel stâng cu o zonă de luncă extinsă foarte mult pe teritoriul comunei. La cca 1,5 km amonte de intrarea pe teritoriul comunei, râul Ialomița primește ca afluent pe partea stângă - râul Prahova.

În zona de confluență, la Dridu, în vederea eliminării potențialului de risc de inundabilitate pe cursul râului a fost realizat un baraj și un mare lac de acumulare.

Zona este traversată de o serie de canale de irigație - desecare, deoarece pe unele zone în perioadele cu precipitații abundente apa freatică se ridică până la cota terenului.

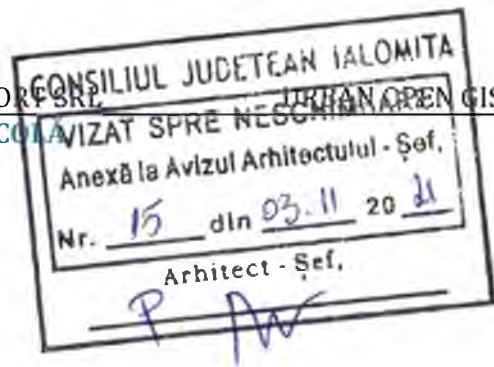
### 2.3.4 DATE CLIMATICE

Teritoriul județului Ialomița se caracterizează printr-un climat continental care se concretizează prin contraste mari de la vară la iarnă.

Valorile medii și extreme ale factorilor climatici sunt:

- temperatura medie anuală este < 11°C;
- temperatura maximă absolută 40°C;
- temperatura minimă absolută - 28°C;

## MEMORIU DE PREZENTARE



- precipitații medii anuale - 450 mm;
- adâncimea maximă de îngheț - 70-80 cm.

### 2.3.5 VEGETAȚIA

Din datele referitoare la vegetația țării noastre rezultă că regiunea studiată aparține zonei de stepă. În prezent suprafețele cu vegetație naturală au fost înlocuite cu terenuri agricole. Astfel, extinderea culturilor agricole a făcut ca, pe mari suprafețe, pădurile să fie înlăturate sau să se mai păstreze doar sub formă de pâlcuri.

Vegetația ierboasă este alcătuită din specii adaptate la condiții de uscăciune, și anume: bărboasă (*Botriochloa ischaeum*), păiușul de stepă (*Festuca valesiaca*), pirul crestat (*Agropyron cristatum*), firuța cu bulbi (*Poa bulbosa*), pelinița de stepă (*Artemisia austriaca*), pirul gros (*Cynodon dactylon*), colilia (*Stipa lessingiana*), negara (*Stipa capillata*), trifoiul roșu (*Trifolium pratense*), culbeceasa (*Medicago falcata*), sulfina (*Melilotus officinalis*).

De-a lungul Ialomiței se întâlnesc zăvoaie alcătuite din arbori cu lemn moale, reprezentați prin plopi (*Populus alba*, *P. nigra*, *P. canescens*), sălcii (*Salix alba*, *S. purpurea*, *S. fragilis*), arinul (*Alnus glutinosa*) și cu totul local stejarul (*Quercus robur*), frasinul (*Fraxinus excelsior*), ulmul (*Ulmus minor*).

Vegetația de locuri cu exces umiditate este alcătuită din asociații de *Juncus sp.*, *Mentha pulegium*, *Eleocharis palustris*, *Phragmites communis*, *Typha latifolia*, *Salix viminalis*, etc.

Vegetația segetală se întâlnește în culturile agricole (păioase, prășitoare). Astfel, în culturile de grâu dominante sunt: macul de câmp (*Papaver rhoeas*), muștarul sălbatic (*Sinapis arvensis*), albăstrița (*Centaurea cyanus*), cicoarea (*Cichorium intybus*).

În culturile prășitoare se remarcă: iarba bărboasă (*Echinochloa crus-galli*), pălămida (*Cirsium arvense*), mohorul (*Setaria glauca*), știrul sălbatic (*Amaranthus retroflexus*), spanacul sălbatic (*Chenopodium album*), volbura (*Convolvulus arvensis*), costreiu (*Sorghum halepense*).

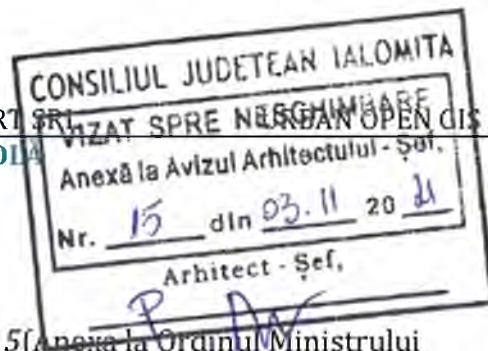
Vegetația ruderală este formată din buruieni care se dezvoltă pe marginea drumurilor, pe terenurile virane, fiind alcătuită din: troscotul (*Polygonum aviculare*), pătlagina mare (*Plantago major*), coada șoricelului (*Achillea millefolium*), mușetelul (*Matricaria matricarioides*), bozul (*Sambucus ebulus*), iarba de gazon (*Lolium perenne*), etc.

### 2.3.6 DATE GEOLOGICE GENERALE

Din punct de vedere geologic – structural, amplasamentul este situat în marea unitate a Platformei Valahe, și se caracterizează prin prezența depozitelor Holocene în partea superioară.

### 2.3.7 DATE GEOTEHNICE

Terenul de fundare este alcătuit din depozite praf argilos, care în conformitate cu prevederile normativului NP 112/2004, se încadrează în grupa pământurilor fine cu plasticitate medie.



## 2.4 PATRIMONIUL CONSTRUIT

Conform *Listei Monumentelor Istorice din România 2015* (Anexa la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2 828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și cultelor nr. 2 314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 113 bis din 15.02.2016) pe teritoriul comunei Moldoveni, județul Ialomița nu se află înscrise următoarele monumente istorice.

Conform Repertoriului Arheologic Național, pe teritoriul comunei Moldoveni nu se află înscrise vestigii arheologice.

## 2.5 CIRCULAȚIA

La terenul studiat se ajunge prin drumurile de exploatare De 173/5 și De 173/7. Acestea asigură legătura cu drumul de exploatare De 173/10. Din drumul de exploatare De 173/10 se asigură legătura cu drumul județean DJ201A, drum care face legătura cu Comuna Adâncata la vest și municipiul Urziceni la est.

## 2.6 OCUPAREA TERENURILOR. LIMITELE SI VECINATATI

Zona considerată face parte din teritoriul administrativ al comunei Moldoveni, terenul cu suprafața de 17300mp fiind amplasat în intravilanul comunei. Acesta aparține subzonei de locuire conform Plan Urbanistic General aprobat cu HCL nr. 36/21.12.2011.

## 2.7 SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

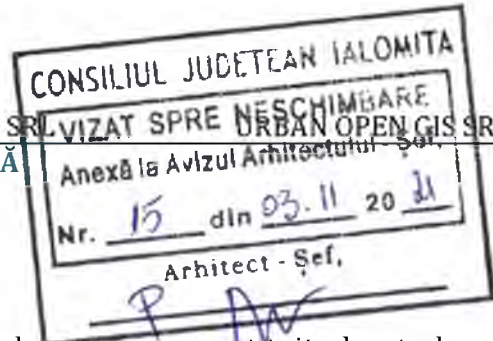
Zona considerată în suprafață de 17300 mp face parte din teritoriul administrativ al comunei Moldoveni, are acces din drumurile de exploatare De 173/5 și De 173/7 și este liber de construcții la fel ca și celelalte terenuri învecinate.

## 2.8 REGLEMENTĂRI ÎN VIGOARE

Conform Planului Urbanistic General al Comunei Moldoveni, reglementările urbanistice prevăd dezvoltarea unei zone rezidențiale. De la momentul aprobării Planului Urbanistic General până în prezent, în această zonă nu s-au construit locuințe, așa cum prevede documentația de urbanism menționată. De asemenea, terenurile din imediata vecinătate a amplasamentului care face obiectul PUZ sunt libere de construcții și sunt terenuri arabile. Prin urmare, coroborând analizele efectuate se poate conștătuie faptul că vocația zonei nu este aceea de locuire.

## 2.9 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL, URBANISTIC.

Zona studiată și terenurile învecinate sunt caracterizate de un țesut neconstruit, acestea fiind terenuri agricole.



## 2.10 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

Terenul supus studiului aparține lui Nedelcu Gheorghe, care a constituit drept de suprafață în favoarea lui SC MARCOS INTERNATIONAL IMPORT EXPORT, conform contractului de constituire a dreptului de suprafață autentificat sub nr. 770/26.05.2021 de notar public Nitu Cristina Emilia.

Terenurile învecinate sunt proprietăți private ale unor persoane fizice sau juridice.

## 2.11 ECHIPARE EDILITARA

La momentul actual terenul nu este deservit de rețele tehnico-edilitare.

## 2.12 PROBLEME DE MEDIU

Din punct de vedere al mediului se poate aprecia că zona studiată nu este la momentul actual sub influența unor factori poluanți sau perturbatori de mediu.



### 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1 OBIECTIVE NOI, SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Prin tema de proiectare, beneficiarul a solicitat atingerea următoarelor obiective:

- schimbări în folosința terenului
- realizarea unor construcții care să servească scopul dorit
- stabilirea indicatorilor urbanistici pentru terenurile propuse
- realizarea rețelilor edilitare în sistem propriu
- lucrări de protejarea și conservarea mediului

Modul de integrare al investiției în contextul dezvoltării actuale a Comunei Moldoveni și consecințele economice și sociale implementării proiectului :

- diversificarea activităților la nivelul comunei
- dezvoltarea sectorului de producție din zona și valorificarea domeniului la nivel județen
- creșterea ofertei de muncă pe piața locală
- contribuția la bugetul local

#### 3.2 DETALII PRIVIND CONSTRUCȚIA

##### Caracteristicile serei

*Tipul sere:*

- Traveei 2/3/4 x 4,00 metri = 8,00 / 12,00 metri.
- Seră de sticlă cu travei de 5,00 metri.

*Suprafața de cultivare a legumelor de 7.040,00 m<sup>2</sup>*

- Lățime: 11 travei de: 8,00 metri = 88,00 metri.
- Lungime: 16 secțiuni de: 5,00 metri = 80,00 metri.
- Structura de rezistență va fi realizată din beton/otel/aluminiu iar închiderile vor fi realizate din sticlă

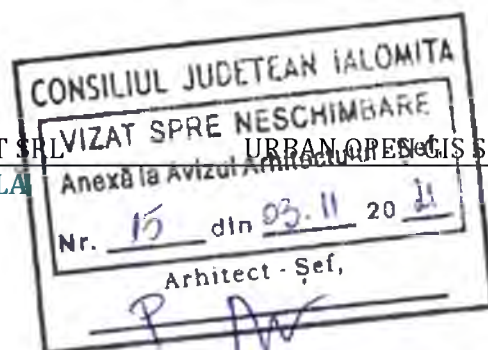
*Zonă tehnologică de 720,00 m<sup>2</sup>*

- Lățime: 1 lungime de: 12,00 metri = 12,00 metri.
- Lungime: 6 secțiuni de: 5,00 metri = 60,00 metri.
- Structura de rezistență va fi realizată din beton/otel/aluminiu iar închiderile vor fi realizate din panouri sandwich termoizolate

*Suprafața totală: 7.760,00 m<sup>2</sup>*

*Înălțimea stâlpului 6,50 metri:*

- Înălțimea jgheabului de la fundație: 6,50 metri.
- Înălțimea jgheabului de la nivelul solului: ± 6,80 metri.
- Înălțimea totală va fi: ± 7,75 metri.



### 3.3 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Calea de acces auto la amplasament sunt drumurile de exploatare De 173/7, De 173/5 și De 173/10, care fac legătura cu drumul județean DJ201A. Cele trei drumuri de exploatare delimitează laturile de nord, sud și est ale terenului care face obiectul PUZ. Prin prezentul PUZ se propune accesul în incintă pe o platformă betonată pentru amenajarea locurilor de parcare pentru autovehicule și autocamioane și pentru a asigura accesul pietonal.

### 3.4 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, INDICATORI URBANISTICI

#### 3.4.1 ZONIFICAREA TERITORIULUI

Pe terenul în suprafață totală de 17300mp se propune înființarea unei sere legumicole:

- Spații care să asigure producția produselor legumicole
- Spații pentru depozitare materie primă
- Spații pentru ambalarea și livrarea produselor
- Birouri administrative, săli de ședințe și de întâlniri
- Spații tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare
- Platforme carosabile și platforme pietonale
- Spații verzi amenajate
- Parcaje pentru autocamioane și autovehicule

#### 3.4.2 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistică a zonei au fost în principal următoarele :

- asigurarea amenajărilor necesare pentru noua investiție stabilită de acord cu beneficiarul lucrării
- optimizarea accesului carosabil și pietonal
- integrarea și armonizarea noilor construcții

#### 3.4.3 INDICATORI URBANISTICI

Zona ID – Seră legumicolă

POT max= 45%

CUT max= 0,9

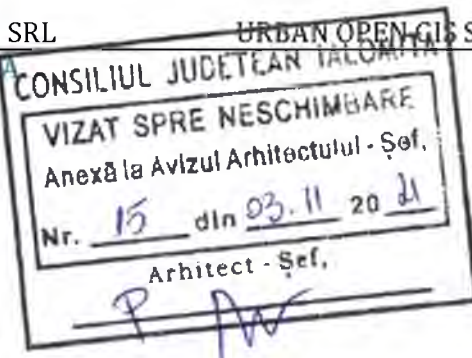
CUT volumetric max= 7,2

Rh max= P+1E (8m)

#### 3.4.4 REGIMUL DE ALINIERE

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere al construcțiilor, stabilit prin regulament, au fost următoarele:

- regimul de înălțime al construcțiilor propuse
- profilul transversal caracteristic al căilor de circulație
- efecte compoziționale
- regimul de aliniere al construcțiilor



Astfel, se propun pentru zona ID:

- retragere de la limita de nord cu 2,00 m
- retragere de la limita de sud cu 4,00m
- retragere de la limita de vest cu 10,00m
- retragerea de la limita de est cu 10,00m

### 3.5 ECHIPAREA EDILITARA

#### 3.5.1 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua publică existentă. Prin planul urbanistic zonal se propun următoarele:

- iluminat de incintă
- alimentarea cu energie electrică a clădirilor propuse a se amenaja

Suplimentar se recomanda si utilizarea sistemelor autonome de asigurare a energiei electrice din surse regenerabile.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localității, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv traversarea de către acestea a drumurilor publice, se executa în varianta de amplasare subterana, respectand reglementările tehnice specifice în vigoare. Traversarea drumului public se face prin foraj orizontal, pentru a nu fi afectată partea carosabilă.

Terenul din zona drumului public, va fi adus la starea inițială după execuția lucrărilor de branșamente și racordări la utilitățile publice.

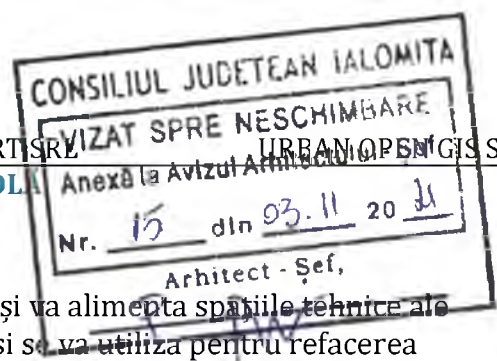
Beneficiarul și constructorul au obligația de a solicita prealabil execuției, asistență din partea deținătorilor de rețele aeriene sau subterane din zona afectată, pe perioada desfășurării lucrărilor.

#### 3.5.2 ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă se va realiza în sistem propriu. Realizarea rețelei de alimentare cu apă în sistem propriu este o soluție provizorie, urmand a se racorda la sistemul central al comunei după ce acesta va fi extins până în zona de studiu.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea alimentării cu apa se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare, in etape ulterioare prezentului PUZ.

Sistemul de alimentare cu apa propus se compune din două foraje, o gospodărie de apă care cuprinde un rezervor tampon pentru înmagazinarea apei de consum, două rezervoare de înmagazinarea apei pentru irigat și conductele de alimentare cu apa.



Apa preluată din foraj va trece prin gospodăria de apă și va alimenta spațiile tehnice ale clădirii, va alimenta rețeaua de irigații din cadrul serei și se va utiliza pentru refacerea rezervei intangibile de incendiu.

Se prevede realizarea unei rezerve de apă necesară stingerii incendiilor, într-un bazin ce se va dimensiona în etape ulterioare Planului Urbanistic Zonal.

### 3.5.3 CANALIZAREA

Canalizarea apelor uzate se va realiza în sistem propriu. Sistemul de canalizare propus se compune din conductele de canalizare, bazin vidanjabil ape menajere, separator de hidrocarburi și bazin de retenție. Realizarea rețelei de canalizare în sistem propriu este o soluție provizorie, urmând a se racorda la sistemul central al comunei după ce acesta va fi realizat.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea canalizării apelor uzate se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare, în etape ulterioare prezentului PUZ.

#### Evacuarea apelor uzate

Până la extinderea rețelei publice de canalizare aferenta comunei Moldoveni, apele uzate menajere rezultate de la grupurile sanitare din cadrul zonei administrative și a vestiarului personalului angajat din cadrul obiectivului se vor colecta într-un bazin vidanjabil.

Apele uzate colectate în bazinul vidanjabil vor respecta limitele maxime admise de către NTPA 002/2015, și vor fi preluate doar de firme autorizate.

#### Apele meteorice

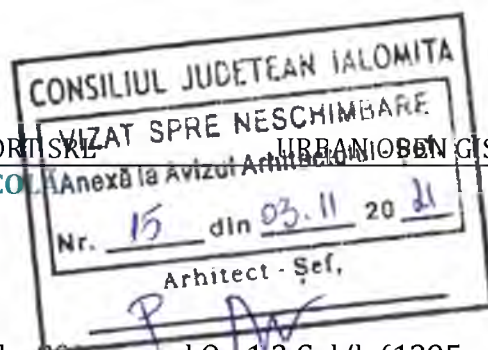
Apele pluviale de pe platformele betonate (accese auto, parcări) vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, iar apoi vor fi colectate într-un bazin de retenție ape pluviale. Apele pluviale de pe acoperișul construcțiilor vor fi colectate în bazinul de retenție ape pluviale și vor fi utilizate la irigațiile serei și la întreținerea spațiilor verzi din incintă.

### 3.5.4 ÎNCĂLZIREA

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face după înființarea rețelei de distribuție de gaze naturale în comună, moment la care se recomandă realizarea unui sistem de încălzire pe bază de gaz natural. Până la aprobarea și execuția rețelei de distribuție încălzirea se va realiza în sistem propriu.

Nu se recomandă utilizarea unei singure surse de caldură dintr-un motiv practic. În cazul în care va exista o pană de curent, o pauză de alimentare, indiferent că vorbim de gaze sau electricitate, producția în seră riscă să fie compromisă. Pot fi alese sistemele cu două alternative, cu alimentare diferită. Se recomandă utilizarea sistemelor de încălzire electrice din surse regenerabile, ca variantă alternativă.

În primă fază, pentru asigurarea agentului termic necesar pentru încălzirea serei se va utiliza o centrală termică pe combustibil solid și/sau biomasă.



### **Instalația de boiler biomasa**

**Cazanul de apă caldă** produce agent termic, apă caldă 90°C având  $Q = 1,2 \text{ Gal/h}$  (1395 kW) functionand cu lemn, deșeuri de lemn cu alimentare manuală. **Cazanul modular** compus este din:

- Corp de presiune (corp superior) format dintr-un tambur cu doua placi tubulare starabatute de fascicole de tevi de fum, confectionat din tabla si tevi de cazan:
  - tabla: P295GH, conf. EN 10028,
  - tevi de fum:  $\varnothing 60 \times 3,5$  P265 GH conf. EN 10216/2
- Focar depresurizat (corp inferior) cu pereti din caramida samot, cu vatra captusita cu beton refractar si caramida samot, cu arderea pe gratare fixe din fonta refractara. Focarul este prevazut in fata cu usa pentru alimentarea cu combustibil.

Cazanul va fi echipat cu:

- ventilatoare pentru aerul primar (insufla aer sub gratare) si secundar (insufla aer in focar pt. a mentine arderea)
- tablou de forta si automatizare cu afisaj digital cu avertizare optica si sonora pentru avarie
- termometru digital cu sonda bimetalica
- manometru digital cu sonda piezoelectrica
- supapa de siguranta termostata (Caleffi - Italia - 3/4") - pentru evacuarea apei supraincalzite
- grup de reumplere cu manometru (Caleffi - Italia - 1/2") - pentru completarea apei evacuate
- termostat de protectie cu armare manuala

**Sistem de alimentare mecanizat pentru peleti** din biomasa este compus din:

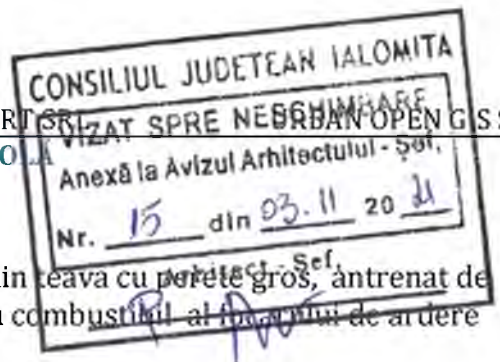
- Buncar stocare de aprox. 15 mc, tip container cu extractor melcat - de aprox. 15 mc (asigura o autonomie de aprox. 24 ore)
- Containerul cu extractor melcat are structura metalica sudata din profile U si tabla, cu fund conic spre centru. Golirea combustibilului (peleti) se face cu melc central actionat de un motoreductor.
- Se echipeaza cu vibrator pentru a evita formarea podului de combustibil si tablou electric de comanda.

Containerul are urmatoarele dimensiuni:

- lungime: 4 m
- latime: 2,4 m
- Inaltime: 2 m (2,8 m cu suportul de sustinere)

Buncarul de stocare se monteaza in exteriorul salii cazanului si in functie de spatiul disponibil in spatele cazanului sau lateral. Se poate incarca cu vola.

Transportorul melcat de transfer (care trece prin zid) cu melc cu spira ingrosata si ax din teava cu perete gros lung de 3,0 m care asigura transportul peletilor de la buncarul de stocare pana la melcul de alimentare cazan este compus din:



- melc alimentare cazan cu spira ingosata si ax din teava cu perete gros, antrenat de motor varioreductor din import, alimentarea cu combustibil este reglata prin :
  - temporizarea functionarii sistemului electro-mecanic ( snec, motoreductor) - motoreductorul de actionare
  - snec functioneaza temporizat cu posibilitatea reglarii timpului de alimentare cu combustibil si timpului de pauza. In cazul atingerii /depasirii temperaturii reglate va avea o bucla temporizata de functionare( reglabila) pentru mentinerea flacarii in vatra.
- vatra ardere captusita cu beton refractar si caramida samot cu gratare din fonta refractara
- sistem de protectie impotriva intoarcerii flacarii montat pe tubulatura melcului, bazat pe principiul de termostatare fara actionare electrica- supapa termostata cu temperatura reglabila montata pe teava snecului care inunda teava snecului in caz de intoarcere flacara si termostat de contact montat tot pe teava snecului care in cazul depasirii temperaturii reglate va porni motoreductorul snecului
- tablou electric de comanda

### 3.6 PROTECȚIA MEDIULUI

Impactul investitiei asupra mediului se realizează în timpul construcției. Acesta este limitat si va produce o categorie de impact precum: praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

#### 3.6.1 POLUAREA AERULUI

Calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructie. Pe parcursul executiei constructiei se propaga in aer praf și posibil mirosuri neplacute etc.

#### 3.6.2 POLUAREA SONORĂ

Nu este cazul.

#### 3.6.3 POLUAREA APEI DE SUPRAFAȚĂ ȘI A PÂNZEI DE APĂ FREATICĂ.

Prin lucrarile propuse in proiect nu se preconizeaza a fi afectata calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freactice, in conditiile in care prin proiect se propune realizarea unui sistem pentru canalizarea apelor uzate menajere și a celor pluviale.

#### 3.6.4 POLUAREA SOLULUI

Definitor la impactul asupra solului:

- evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive;
- pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului;



### 3.6.5 DEȘEURILE

În timpul realizării construcției o mare cantitate de deșeurile rezultate din construcția șantierului, din șantierele provizorii de montaj, precum și din materialele de construcții ramase. Deșeurile rezultate în timpul construcției trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al comunei.

## 3.7 ARII NATURALE PROTEJATE

În zona supusă studiului nu se găsesc arii naturale protejate.

## 3.8 ZONE DE RISC NATURAL – ALUNECĂRI DE TEREN ȘI INUNDAȚII

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește amplasamentul studiat se va face în conformitate cu Legea 575/2001: Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a V- a: zone de risc natural. Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și material pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc care se au în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

- Cutremurele de pământ: zona de intensitate seismică 81 scara MSK și perioada de revenire de 50 de ani.
- Inundații: nu este cazul
- Alunecări de teren: potențial de producere a alunecărilor-scazut; probabilitate de alunecare-practic zero.

În conformitate cu prevederile normativului GE 044-01, sau extrapolat datele din studiile executate în zona care au permis stabilirea următoarei coloane litologice:

- 0.00 m - 0.50 m sol vegetal,
- 0.50 m - 3.00 m praf argilos,
- 3.00 m - 4.00 m nisip prafos,
- 4.00 m - 6.00 m praf argilos.

Orizontul freatic este cantonat la o adâncime de cca.3.00m.

### 3.8.1 CATEGORIA GEOTEHNICĂ

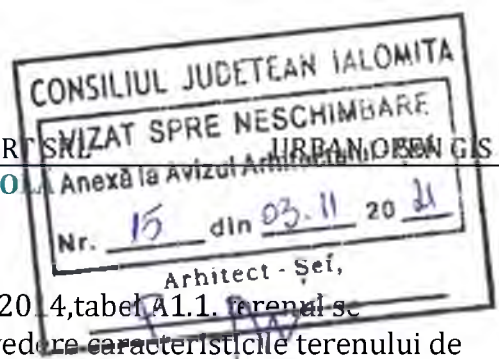
Categoria geotehnică exprimă riscul geotehnic și se stabilește în conformitate cu prevederile normativului privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare indicativ NP074/2014, luând în considerare următorii factori:

- condiții de teren: teren bun punctaj 2;
- apă subterană: săpături fără epuizamente punctaj 1;
- categoria de importanță a construcției: normală punctaj 3;
- vecinătăți: risc redus punctaj 1;
- risc seismic  $a_g > 0.25$  punctaj 3;

Total 10 puncte, fapt ce încadrează amplasamentul în categoria 2 de risc moderat.

Terenul bun de fundare se consideră începând de la adâncimea de 1.00 m, și se menține pe toată adâncimea prospectată.

## MEMORIU DE PREZENTARE



În conformitate cu prevederile normativului NP 074/2004, tabel A1.1. terenul se încadrează în tipul "teren bun" de fundare. Având în vedere caracteristicile terenului de fundare, se va funda direct pe stratul de praf nisipos argilos la adâncimea de 1.00m de la CTN. În conformitate cu prevederile normativului NP 112/2014, fundațiile vor fi dimensionate pentru o presiune convențională de 150KPa pentru gruparea fundamentală.

Valorile corespund pentru fundații având lățimea B=1.00m. Pentru alte lățimi ale fundației, presiunea convențională se calculează cu relația de la punctul D.4 din anexa D din NP 112/2014.

Săpătura generală se va putea executa cu taluz vertical pînă la adâncimea de 2.00m.

Peste această adâncime săpătura se va executa cu taluz cu pantă 1:0.50.

Sera se va funda în gropi forate la adâncimea de 0.8m pe un strat din beton în grosime de 15cm.

Pentru proiectarea drumurilor și platformelor de acces se va avea în vedere ca în conformitate cu PD 1077-2001: Normativ pentru dimensionarea sistemelor rutiere suple și semirigide, STAS 1709/2-90: Prevenirea și remedierea degradărilor din îngheț-dezghet și STAS 2914-84: Lucrări de drumuri: Terasamente, pământul întâlnit în intervalul 0.20-1.00m, se încadrează astfel:

SR EN ISO 14688 2004	PD 177/2001 Tipul de pamant	STAS 1709/2-90 Sensibilitate la inghet	STAS 2914-84 Calitate material terasament
CI	P4	Foarte sensibil	4b-mediocra

Umpluturile în jurul fundației se vor realiza cu pământ curat, compactat la umiditatea optimă pînă la atingerea unei densități în stare uscată de 1,60t/m.c.

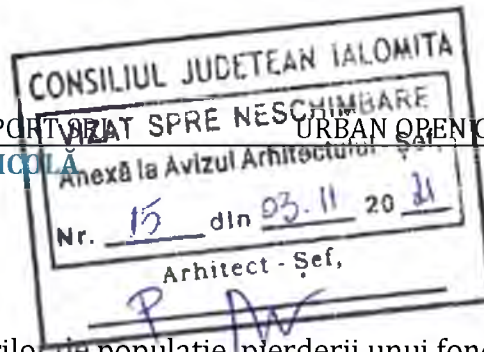
După modul de comportare a terenului la săpătura mecanizată și manuală, se încadrează în categoria II, teren mediu.

Conform Ts 1981, după modul de comportare a terenului la săpătura meccanizată, se încadrează în categoria II, teren mijlociu.

### 3.8.2 MONITORIZAREA GEOTEHNICĂ

În conformitate cu prevederile normativului C169-88, pe parcursul executării lucrărilor, constructorul are obligația de a solicita prezența proiectantului geotehnician pe șantier ori de câte ori se constată neconcordanțe între prevederile studiului geotehnic și dispunerea straturilor, a caracteristicilor terenului, a nivelului și caracterului apelor subterane.

În conformitate cu prevederile din Ghidul privind modul de întocmire și verificare a documentațiilor geotehnice pentru construcții, indicativ GP129-2014, monitorizarea geotehnică se va efectua de către elaboratorii studiului geotehnic sau de către alți specialiști atestați de MTTC pentru domeniul Af.



### 3.9 CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE

Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasarilor de populație, pierderii unui fond de locuințe, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectării unor obiective de interes public. Consecințele sociale și economice vor fi pozitive, prin diversificarea activităților din intravilanul localității.

### 3.10 CATEGORII DE COSTURI

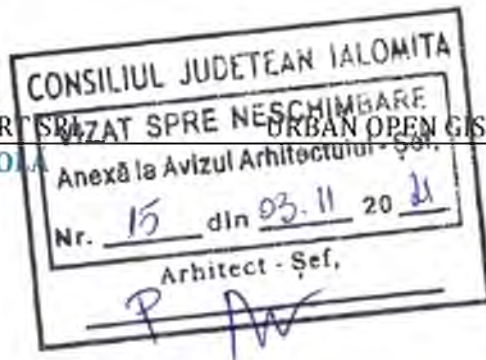
Investitia se va realiza etapizat, pe etape stabilite de către investitori și se vor folosi fonduri din bugetul privat al investitorilor și fonduri din bugetul european. În sarcina administrației publice locale cade modernizarea infrastructurii de circulație existente, întreținerea acestora precum și extinderea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare în zona supusă studiului.

### 3.11 ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

Sistemul de spații verzi va cuprinde plantațiile ornamentale situate în vecinătatea clădirilor din incintă, cu rol de înfrumusețare a incintei.

#### BILANT TERITORIAL

Funcțiune	Suprafață	
	mp	%
<b>Suprafață constructibilă</b>	7785	45
<b>Suprafață destinată spațiilor tehnice</b>	173	1
<b>Spații verzi amenajate</b>	4325	25
<b>Circulații (inclusiv parcări)</b>	5017	29
<b>Total</b>	17300	100



#### 4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul realizării serei legumicole nu se înscrie în propunerile Planului Urbanistic General al comunei Moldoveni, motiv pentru care a fost necesară elaborarea documentației urbanistice de față.

Realizarea acesteia se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investiției care se va stabili împreună cu beneficiarul lucrării.

Prezenta documentație a fost elaborată ținând seama de solicitările beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementărilor prevăzute sunt necesare, în continuare, următoarele măsuri (în baza PUZ-ului avizat și aprobat):

- realizarea documentației de investiție pentru realizarea obiectivului, pe baza unui program dezvoltat;
- autorizarea executării în zonă a construcțiilor înscrise condițiilor de funcționalitate prevăzute;
- respingerea unor solicitări de construire în zona, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.

Întocmit,  
Urb. Georgiana PÎRVU

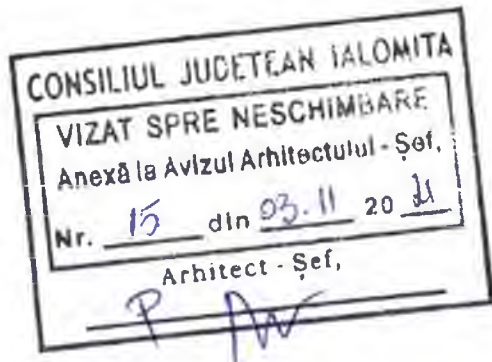


---

**Elaborare Plan Urbanistic Zonal – ÎNFIINȚARE SERĂ LEGUMICOLĂ  
Comuna Moldoveni, Județul Ialomița**

---

Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal



---

DATĂ ELABORARE:	NOIEMBRIE 2021
BENEFICIAR:	SC MARCOS INTERNATIONAL IMPORT EXPORT SRL
PROIECT NR.	DU40/08.2021
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL

---

**COLECTIV DE ELABORARE**

---

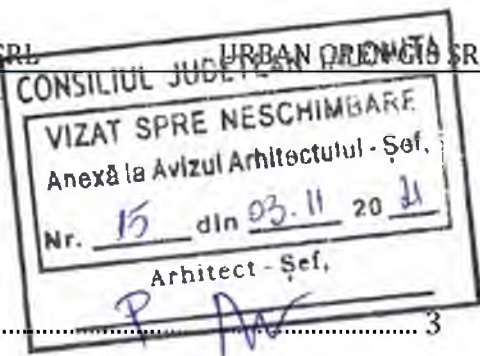
PROIECTANT GENERAL	SC URBAN OPEN GIS SRL
--------------------	-----------------------

---

- șef de proiect-	Urbanist Georgiana PÎRVU
Proiectat. Desenat	Urbanist Andreea BĂCANU
	Urbanist Vlad DOBRESCU

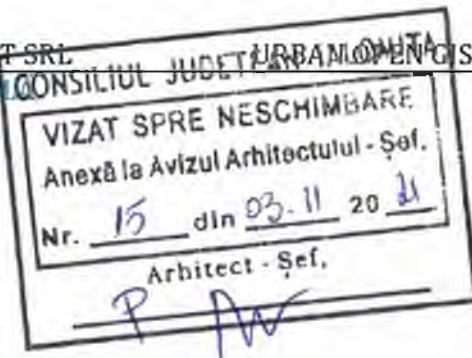


*Georgiana I. Voicu*  
*Andreea Bacanu*



## CUPRINS

1	DISPOZITII GENERALE.....	3
1.1	Rolul regulamentului local de urbanism .....	3
1.2	Baza legala a elaborarii .....	3
1.3	Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism .....	3
2	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR .....	5
2.1	Reglementari privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit .....	5
2.2	Reglementari privind siguranta constructiilor si apararea interesului public ....	6
2.3	Indicii P.O.T. si C.U.T.....	6
2.4	Reglementari privind amplasarea si retragerile minime obligatorii ale constructiilor .....	6
2.5	Reglementari cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	7
2.6	Reglementari privind echiparea tehnico- edilitara .....	8
2.7	Reglementari privind forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii .....	8
2.8	Reglementari privind amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi .....	8
3	PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ .....	10
3.1	Generalitati: Caracterul zonei .....	10
3.2	Utilizare functionala .....	10
3.3	Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor .....	10
3.4	Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului (P.O.T.).....	12
3.5	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).....	12



## 1 DISPOZITII GENERALE

### 1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal, in suprafata de 17300 mp.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal pentru *Înființare seră legumicolă* de pe teritoriul comunei Moldoveni din judetul Ialomița.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului , cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

### 1.2 Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 4/26.04.2000, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

In cadrul Regulamentului local de urbanism pentru se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

Printre acestea se inscrie si Planul Urbanistic General al Comunei Moldoveni .

### 1.3 Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri atat in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

UTR- ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limitele cadastrale sau naturale.

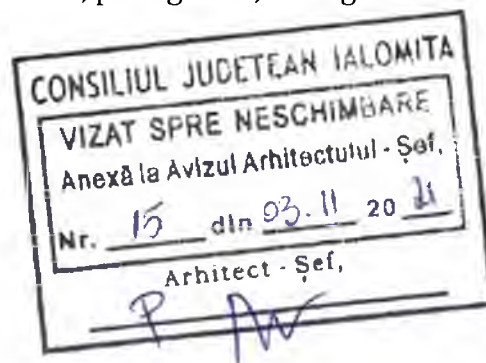
Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

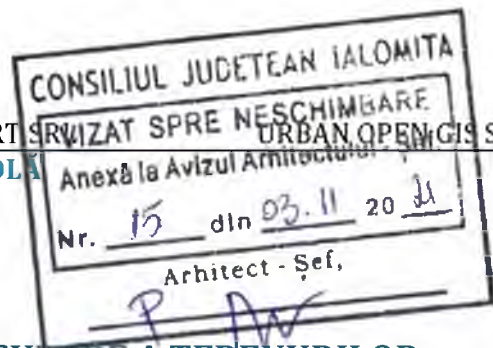
Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Conform H.G.R. nr. 4/26.04.2000 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , se va avea in vedere :

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎNFIINȚARE SERĂ LEGUMICOLĂ**

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit ;
- protejarea zonelor cu valoare arheologica , ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara ;





## 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirile de orice natura, drumurile, rețelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejurimile etc. se vor realiza numai in intravilanul aprobat al comunei, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile.
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior
- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr.839/2009 al M.D.R.L. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie
- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatie.
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la rețelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- avizele obținute la faza P.U.Z.

Cladirile se vor funda în gropi forate la adâncimea de 0,8 m pe un strat din beton în grosime de 15 cm.

### 2.1 Reglementari privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

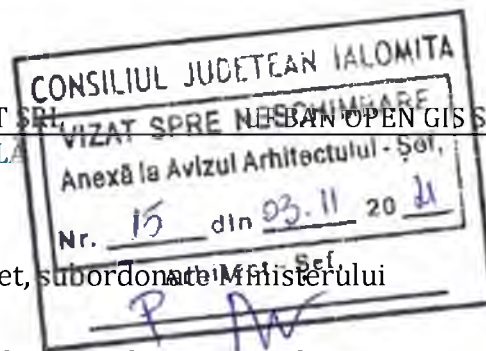
Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin PLANSELE DE REGLEMENTARI URBANISTICE – Zonificare functionala, regim juridic, plan ilustrativ, etc.

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrarile hidrotehnice, in scopul mentinerii integritatii albiilor minore pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale, in jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor si prizelor, precum si celorlalte lucrari hidrotehnice, se instituie zone de protectie conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2.

Protecția infrastructurii de îmbunătățiri funciare se realizează potrivit Ordinului MAPDR nr.227/2006 cu modificarile ulterioare.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc.- depreciaza valoarea peisajului este interzisa (art.8 din R.G.U.)

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean , se



face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii.

Autorizarea construcțiilor în zona sau vecinătatea siturilor arheologice se va face numai după descarcarea acestuia de sarcini specifice și numai cu avizul prealabil al Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural al județului Ialomița.

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă, prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiant și imaginea civilizată.

## 2.2 Reglementări privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Asigurarea echipării tehnico-edilitare în zonă se va face conform art. 13 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art. 14 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform art. 16 – R.G.U.

## 2.3 Indicii P.O.T. și C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat.

Valorile menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelar, regim de înălțime, echipare tehnico-edilitară etc.

## 2.4 Reglementări privind amplasarea și retragerile minime obligatorii ale construcțiilor

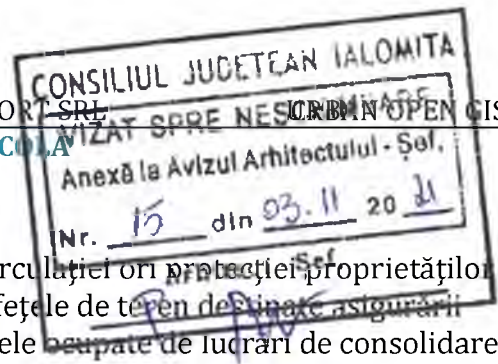
### Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din R.G.U.

### Amplasarea față de drumuri publice

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor față de drumurile publice sau de interes public se face ținând seama de condițiile cuprinse la articolul 18 din Regulamentul general de urbanism, de prevederile Ordonanței guvernului nr. 43/1997, cu modificările ulterioare, de alte reglementări specifice precum și de alineatele următoare.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei străzii, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate



deținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților adiacente. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

Zona de siguranță stabilită prin prezenta documentație cuprinde integral trotuarele străzilor, potrivit planșelor de reglementări. În suprafața drumurilor și a zonelor de siguranță a acestora, în afară de semnalizări rutiere, plantații de aliniament și alte lucrări de siguranță circulației ori protecției proprietăților adiacente se pot amplasa elemente ale infrastructurii tehnico-edilitare – exclusiv în varianta subterană de amplasare, cu excepția rețelelor de comunicații electronice.

Execuția lucrărilor admise în zona de siguranță a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

### **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentația de față urbanistică, conform art. 23 – R.G.U.

Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- pe aliniament;
- retras de la aliniament.

Prin prezenta documentație amplasarea construcțiilor se propune a se face retrasă de la aliniament.

### **Distante minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevăzute în documentațiile urbanistice, conform art. 24 – R.G.U. și Codului Civil.

### **Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă.**

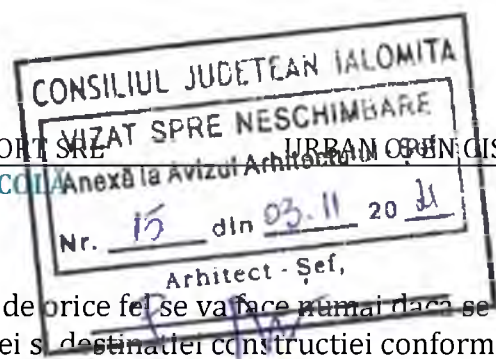
#### **Distante minime obligatorii**

Distantele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însoțire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

Distantele minime acceptate sunt egale înălțimea la atic a clădirii celei mai înalte.

### **2.5 Reglementări cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea accedării mijloacelor de stingere a incendiilor – vezi art. 25 și Anexa nr. 4 – R.G.U.



Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei conform art. 26 – R.G.U.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica P.U.Z.

## **2.6 Reglementari privind echiparea tehnico- edilitara**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la rețelele de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica conform R.G.U. Se admit soluții provizorii de alimentare cu apă și canalizare, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecție a Mediului.

## **2.7 Reglementari privind forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

### **Regimul de inaltime**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.

Cladirile noi propuse nu vor depasi P+1 (8 m) .

### **Aspectul exterior al constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 – R.G.U.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului ( finisaje, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compositional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

## **2.8 Reglementari privind amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri**

### **Parcaje**

Autorizarea executarii constructiilor care , prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

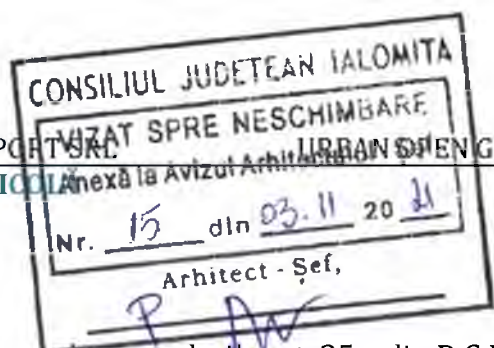
Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P132/1993 (si proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT) si cu respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U.

### **Spatii verzi si plantate**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform art. 34 si Anexa nr. 6 – R.G.U.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 m de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate în zona destinată spațiilor verzi .

RLU



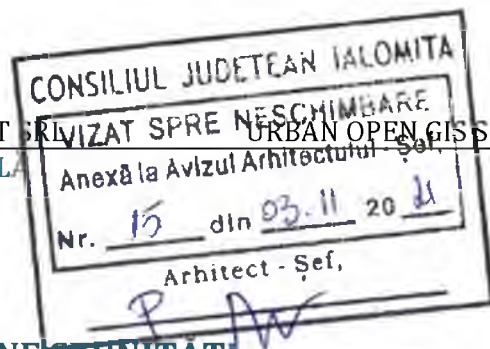
### **Imprejmuiri**

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. 35 - din R.G.U.

### **Zone cu restricții/interdicții de construire**

Nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejmuiri, anexe, etc) în zonele de protecție ale surselor și sistemelor de alimentare cu apă conform HG nr. 930/2005

Se vor respecta OG 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată cu modificările și completările ulterioare precum și Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin HCL 36/21.12.2011.



### 3 PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

#### 3.1 Generalitati: Caracterul zonei

- In cadrul amplasamentului studiat se identifica o singura unitate teritoriala de referinta: UTR 1, definita ca Zona functionala ID -Unitate de productie agricola

#### 3.2 Utilizare functionala

##### ZONA ID - UNITATE DE PRODUCȚIE

###### Utilizari admise:

- Spatii care sa asigure productia produselor legumicole
- Spatii pentru depozitare materie prima
- Spatii pentru ambalarea si livrarea produselor
- Birouri administrative, sali de sedinte si de intalniri
- Spatii tehnice aferente retelelor tehnico-edilitare
- Platforme carosabile si platforme pietonale
- Spații verzi amenajate
- Parcaje pentru autocamioane și autovehicule

###### Utilizari interzise

- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele anterioare
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora;
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

#### 3.3 Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

##### Caracteristici ale parcelelor

- Se menține parcelarea existentă; supratața lot=17300 mp

##### Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Cladirile vor respecta retragerea de la aliniament
- Retragera fata de aliniament este de minim 2 m

##### Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

In principal, la autorizarea constructiilor se va urmari:

- retragerea fata de limita laterala de nord va fi de 2 m .
- retragerea față de limita laterala de est va fi de 10 m .
- retragerea față de limita laterala de vest va fi de 10 m .



- retragerea față de limita laterală de sud a parcelei va fi de 4 m

#### **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcele va fie gala cu inaltimea la atic a cladirii celei mai inalte.

#### **Circulatii si accese**

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minimum 3,50 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut pe una din proprietatile invecinate. In cazul de fata terenul are asigurat accesul carosabil din drumul de exploatare De173/5 și din drumul de exploatare De 173/7;

#### **Stationarea autovehiculelor**

- stationarea autovehiculelor se va realiza pe parcela care face obiectul PUZ, conform planșei 4.0 PLAN ILUSTRATIV. REȚELE TEHNICO-EDILITARE

#### **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

- Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 8,00 m la atic ( P+1)

#### **Aspectul exterior al cladirilor**

- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor.
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerența" și "eleganța";
- este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor.
- culorile de contrast nu vor ocupa mai mult de 15% din fiecare fatada.

#### **Conditii de echipare edilitara**

Se admit în mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecție a Mediului, după cum urmează :

- alimentarea cu apă necesară consumului în zona se va asigura în sistem propriu, ca variantă provizorie până la extinderea rețelei de alimentare cu apă în zona de studiu . După extinderea rețelei de alimentare cu apă, se recomandă racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă.
- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalațiile sanitare interioare și dirijate spre bazinul vidanjabil propus prin proiect ca variantă provizorie până la extinderea rețelei de canalizare în zona de studiu. După extinderea rețelei de canalizare, se recomandă racordarea la rețeaua publică de canalizare.
- apele pluviale de pe platformele betonate (accese auto, parcuri) vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, iar apoi vor fi colectate într-un bazin de retenție ape pluviale.

**PLAN URBANISTIC ZONAL ÎNFIINȚARE SERĂ LEGUMICOLĂ**

- apele pluviale de pe acoperișul construcțiilor vor fi colectate în bazinul de retenție ape pluviale
- alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se va realiza din rețeaua de medie tensiune ce alimentează comuna Moldoveni.
- se recomandă și utilizarea sistemelor autonome de asigurare a energiei electrice din surse regenerabile
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va face prin racordarea la rețeaua de distribuție de gaze naturale, după implementarea acesteia în Comuna Moldoveni. Până atunci se admit soluții în sistem propriu, ca varietate provizorie

**Spații libere și spații plantate**

- spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața incintelor
- spațiile neconstruite și neocupate de acces, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

**Imprejmuiri**

- se recomandă imprejmuiri cu înălțimea cuprinsă între 1,80 m-2,20 m.

**3.4 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T.)**

POT max= 45%

**3.5 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

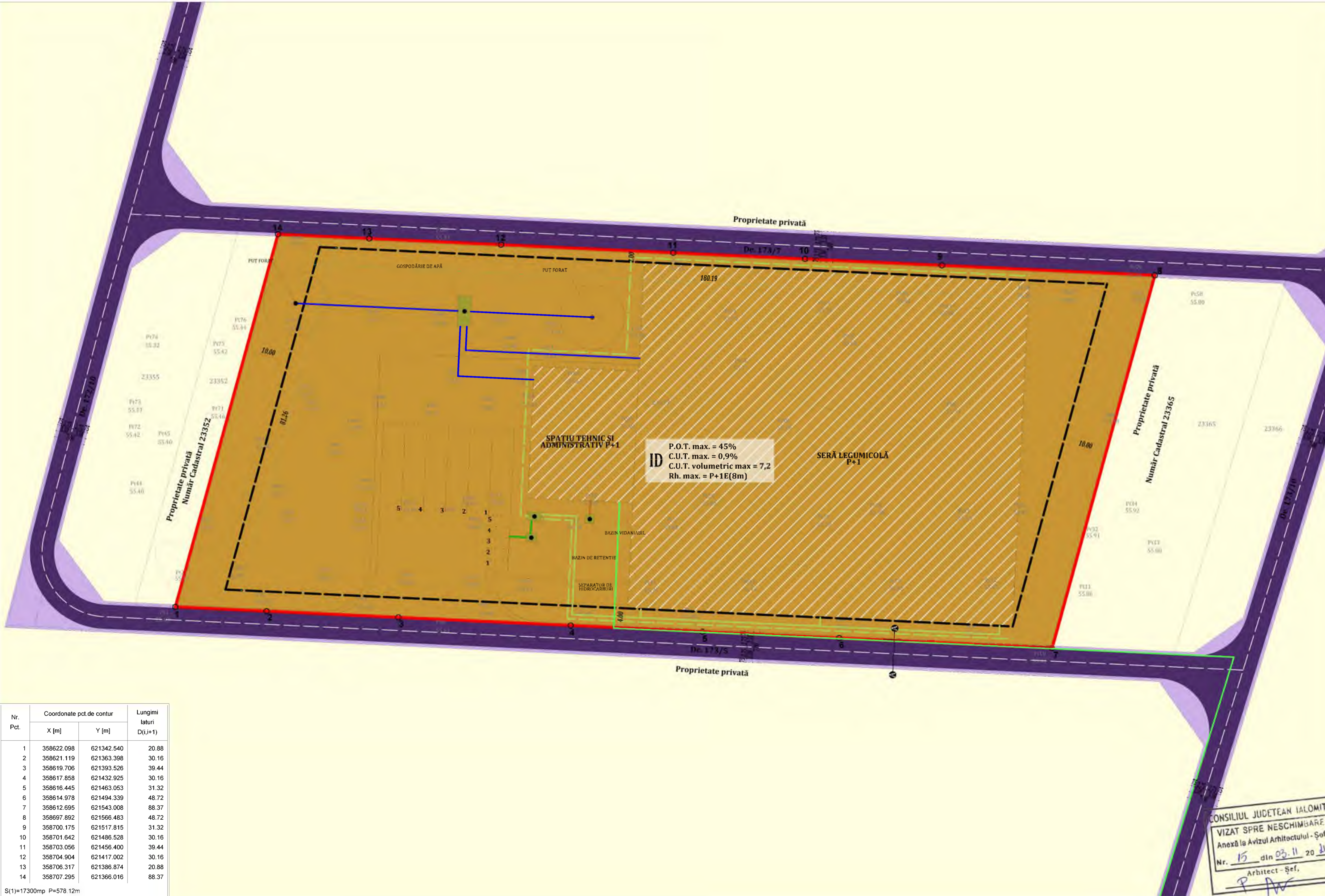
CUT max= 0,9

CUT volumetric max= 7,2

Întocmit,  
Urb. Georgiana PÎRVU



RLU



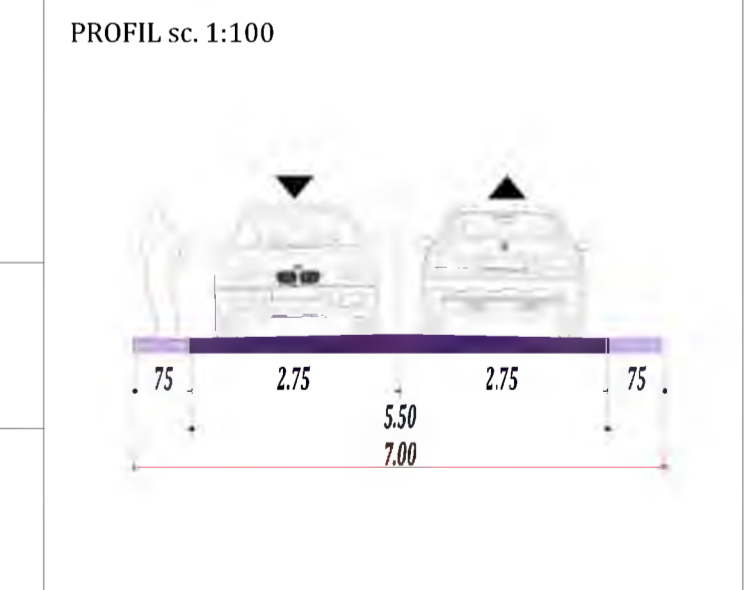
**LEGENDĂ**

<b>LIMITE</b>	<b>ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ</b>
Limită ce a generat PUZ	Zonă seră legumicolă
Limită edificabil	Zonă pentru spații tehnice
Limite de proprietate	Circulații carosabile
	Zonă teren arabil (existent)
	Construcții propuse
	Circulații pietonale
<b>REȚELE TEHNICO-EDILITARE</b>	
Rețea de canalizare a apelor menajere propusă prin PUZ	Rețea de canalizare a apelor pluviale rezultate de pe platformele betonate propusă prin PUZ
Rețea de canalizare a apelor pluviale rezultate de pe acoperișurile construcțiilor propusă prin PUZ	Rețea de alimentare cu apă propusă prin PUZ
Rețea de irigare cu ape pluviale propusă prin PUZ	Rețea de alimentare cu energie electrică propusă prin PUZ

**MENTIUNI:**  
 1. Planul ilustrativ are rol exemplificativ, poziția construcțiilor și geometria circulațiilor carosabile și pietonale pot fi modificate în etape ulterioare ale Planului Urbanistic Zonal.  
 2. Se întrezice modificarea soluțiilor de alimentare cu apă și canalizare stabilite prin prezentul PUZ, în etapele ulterioare. Pozițiile gospodăriei de apă și a puțurilor forate, precum și a bazinului vidanjabil, a separatorului de hidrocarburi și a bazinului de retenție sunt prezentate grafic cu titlu informativ, acestea putând suferi relocări, dar doar cu condiția respectării normelor de protecție sanitară stabilite conform legii în vigoare.

**BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ**

Funcțiuni [detaliere]	Suprafață mp	%
Suprafață constructibilă	7785	45
Suprafață destinată spațiilor tehnice	173	1
Spații verzi amenajate	4325	25
Circulații inclusiv parcuri	5017	29
<b>Total</b>	<b>17300</b>	<b>100</b>



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latuni D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	358622.098	621342.540	20.88
2	358621.119	621363.398	30.16
3	358619.706	621393.526	39.44
4	358617.858	621432.925	30.16
5	358616.445	621463.053	31.32
6	358614.978	621494.339	48.72
7	358612.695	621543.008	88.37
8	358609.892	621566.483	48.72
9	358700.175	621517.815	31.32
10	358701.642	621486.528	30.16
11	358703.056	621456.400	39.44
12	358704.904	621417.002	30.16
13	358706.317	621386.874	20.88
14	358707.295	621366.016	88.37

S(1)=17300mp P=578.12m

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA  
 VIZAT SPRE NESCIMBĂRE  
 Anexă la Avizul Arhitectului - Șof.  
 Nr. 15 din 03.11.2021  
 Arhitect - Șef,  
 P. Av

PROIECTANT GENERAL: URBAN OPEN GIS S.R.L.	<b>BENEFICIAR</b> SC MARCOS INTERNATIONAL IMPORT EXPORT SRL
SEF PROIECT: Urb. Georgiana PIRVU	<b>DENUMIRE PROIECT</b> ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL Înființare seră legumicolă
PROIECTAT/ DESENAT: Urb. Andreea BĂCANU Urb. Vlad DOBRESCU	<b>DENUMIRE PLANSA</b> REGLEMENTĂRI URBANISTICE. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
PROIECT DU40	FAZA PUZ
PLANSĂ 3.0	DATA NOIEMBRIE 2021
SCARA 1:500	